

<ТИП ШАБЛОНА>Договор участия в долевом строительстве № <НОМЕР ДОКУМЕНТА БЕЗ ПОСТФИКСА>

г. Екатеринбург

<ДАТА ДОКУМЕНТА> года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройтэк-Инвест», в лице Гузеевой Татьяны Викторовны, действующей на основании доверенности 66 АА 5698593 от восьмого августа две тысячи девятнадцатого года, удостоверенной Игнатовой Ольгой Васильевной, нотариусом нотариального округа город Екатеринбурга, зарегистрированной в реестре нотариуса за № 45/136-н/66-2019-4-1001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», и

<ФИО ИНВЕСТОРА С ПРЕДСТАВИТЕЛЕМ>, именуем**ый** в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – ФЗ-214), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если иное прямо не указано в настоящем договоре, стороны руководствуются следующими терминами и определениями:

Жилой дом – односекционный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на 1-2 этажах (№4.1 по ПЗУ) и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой с блоком кладовых (№4.2 по ПЗУ), расположенный по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, в районе улиц Блюхера – Студенческая – Раевского в г. Екатеринбурге, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0703007:1956, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка №Т-391/0626 от 23.10.2019г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 31.10.2019 г.

Основными характеристиками Многоквартирного дома являются:

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность / количество этажей	34 этажа
Количество подземных этажей	1
Общая площадь	32353,02 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта	монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамический камень, блоки)
Материал поэтажных перекрытий	монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	6 баллов

Квартира – структурно обособленное помещение в Жилом доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в Жилом доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Объектом долевого строительства, помимо Квартиры, указанной в настоящем разделе договора, являются помещения, входящие в состав общего имущества строящегося многоквартирного дома, не являющиеся частями Квартиры и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые холлы и шахты, коридоры, технические помещения, в которых располагаются общие инженерные коммуникации, кровля и ограждающие конструкции, инженерное оборудование и системы.

Объекты капитального строительства, входящие в состав строящегося многоквартирного дома в соответствии с проектной декларацией, а именно: встроенно-пристроенные нежилые помещения, не являются предметами настоящего договора, не признаются общим имуществом многоквартирного дома и не входят в состав объекта долевого строительства по настоящему договору. Указанные объекты недвижимости являются обособленными объектами капитального строительства, Участник долевого строительства не осуществляет финансирование строительства указанных объектов и у него не возникает

каких – либо прав на данные объекты в связи с заключением настоящего договора.

Характеристики объекта долевого строительства указаны в Приложениях № 1 и № 2 к настоящему договору, являющихся его неотъемлемой частью.

Общая площадь квартиры - сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджий (балконов).

Суммарная площадь объекта долевого строительства - сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, и площади лоджий с учетом понижающего коэффициента 0,5 (ноль целых пять десятых) и площади балконов с учетом понижающего коэффициента 0,3 (ноль целых три десятых).

Застройщик – хозяйственное общество, которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39,10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства – лицо, направляющее собственные и/или заемные средства для строительства многоквартирного дома.

Проект строительства - проект строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство.

Уполномоченный банк - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации. Банк России ежемесячно размещает указанный перечень банков на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Бенефициар – юридическое лицо, являющееся застройщиком в значении Федерального закона № 214-ФЗ, получающее денежные средства, находящихся на счете эскроу для договора участия в долевом строительстве, с даты возникновения оснований, предусмотренных Договором счета эскроу для договоров участия в долевом строительстве.

Депонент – физическое лицо, являющееся участником долевого строительства, владелец счета эскроу, открытого для блокирования и учета денежных средств в целях их передачи другому лицу Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу для договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования – срок учета и блокирования денежных средств на Счете в рамках Договора в целях осуществления расчетов по договору участия в долевом строительстве.

Счет эскроу для договора участия в долевом строительстве (Счет) – специальный банковский счет в валюте Российской Федерации, открываемый Банком Депоненту для расчетов по договору участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ, для учета и блокирования денежных средств, полученных от Депонента в целях их передачи Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных договором участия в долевом строительстве.

Изменение планировки квартиры (перепланировка) – изменение конфигурации квартиры (в т.ч., но не ограничиваясь, перемещение стен, конструкций), а также переустройство (в т.ч., но не ограничиваясь, установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), а также любые иные работы в квартире, приводящие к изменению квартиры по сравнению с проектом, производство которых возможно исключительно после сдачи Жилого дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи квартиры сторонами настоящего договора.

Изменение фасада дома – установка (смена) окон/оконных рам, решеток, установка кондиционеров или телевизионных антенн вне квартиры, а также установка любых иных конструкций (оборудования), которые, по мнению Застройщика, могут изменить фасад Жилого дома.

Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

Проект – проектная документация, прошедшая государственную экспертизу и согласование в установленном действующим законодательством порядке.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Застройщик с использованием средств участников долевого строительства осуществляет

строительство Жилого дома по согласованному проекту с вводом в эксплуатацию в срок не позднее **30 сентября 2021 года**. Объект долевого строительства передается Застройщиком участнику долевого строительства не позднее **31 декабря 2021 года**. Застройщик имеет право досрочно исполнить свое обязательство по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.2 Основанием для заключения настоящего договора являются:

- Разрешение на строительство № RU 66302000-1749, выданное Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области 19.12.2019 года;

- Право аренды Застройщика на земельный участок на основании Договора аренды земельного участка № Т-391/0626 от 23.10.2019г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 31.10.2019г.

- Проектная декларация, размещенная в соответствии с требованиями действующего законодательства в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

- Заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20, 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства тем самым подтверждает, что он ознакомлен с документами, перечисленными в настоящем пункте договора. Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, что документы, перечисленные в настоящем пункте договора, а также проект договора участия в долевом строительстве, проектная декларация, фотографии строящегося объекта, учредительные документы и бухгалтерская отчетность Застройщика и иные сведения, относящиеся к строительству Объекта и подлежащие раскрытию Застройщиком в соответствии с ФЗ – 214, имеются в свободном доступе и размещены в соответствии с требованиями действующего законодательства в системе ЕИСЖС.

2.3. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать объект долевого строительства **<ДОЛИ КЛИЕНТОВ СПИСКОМ>**, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства в порядке, указанном в настоящем Договоре, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Объектом долевого строительства по настоящему договору является **<КОМНАТНОСТЬ>-комнатная квартира № <УСЛОВНЫЙ НОМЕР КВАРТИРЫ>(строительный), проектной суммарной площадью <ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ С ЛЕТНИМИ> кв.м (в том числе площадь лоджий (балконов), принятая к расчету с коэффициентами: лоджии 0,5, балконов 0,3), расположенная на <ЭТАЖ> этаже жилого дома. Назначение: жилое.**

2.4. Стороны согласовали, что на момент подписания настоящего Договора общая приведенная площадь Объекта долевого строительства является проектной (ориентировочной) и состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади балкона (лоджии) с понижающим коэффициентом (при этом площадь балконов принимается к расчету с коэффициентом 0,3, площадь лоджий принимается к расчету с коэффициентом 0,5).

Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения Договора участия в долевом строительстве, при этом земельный участок и строящийся на нем объект недвижимости будут находиться в залоге Банка ВТБ (ПАО).

Право требования на получение Квартиры в собственность Участника долевого строительства возникает у него с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости прав требования.

Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

2.5. Характеристики передаваемого объекта долевого строительства указаны в Приложениях №1 и №2 к настоящему договору, являющихся его неотъемлемой частью.

2.6. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п. 2.1. настоящего Договора срок, Застройщик обязуется не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока письменно уведомить об этом Участника долевого строительства и направить соответствующее предложение об изменении договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стороны договорились, что цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства) составляет **<СУММА В ВАЛЮТЕ ДОГОВОРА ТЕКСТ>**, НДС **не предусмотрен**, и определяется как произведение цены одного квадратного метра суммарной площади объекта долевого строительства и суммарной площади объекта долевого строительства.

Стоимость одного квадратного метра суммарной площади объекта долевого строительства составляет <ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА В ВАЛЮТЕ ДОГОВОРА> рублей, НДС не предусмотрен.

3.2. Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства подлежат использованию Застройщиком в соответствии со ст.18 ФЗ-214.

В указанную сумму включены следующие расходы:

- расходы на строительство Жилого дома в соответствии с проектной декларацией, в том числе строительно – монтажные и пуско – наладочные работы, включая наружные сети и коммуникации;
- расходы, связанных с приобретением и оформлением прав собственности и/или аренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Жилого дома;
- возмещения затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;
- расходы на строительство систем инженерно – технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого дома к сетям инженерно – технического обеспечения, в том числе прокладки и выноса сетей, их реконструкции и последующего благоустройства за пределами земельного участка, на котором ведётся строительство Жилого дома, если это вызвано необходимостью выполнения выданных Застройщику технических условий;
- возмещения затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Жилого дома к сетям инженерно – технического обеспечения, в том числе наружным сетям;
- приобретения оборудования и материалов, аренду строительной техники;
- работ по благоустройству территории, включая строительство уличных сетей и благоустройство за пределами земельного участка, на котором ведётся строительство Жилого дома;
- оплаты услуг службы заказчика, вознаграждения генерального подрядчика;
- оплаты налогов;
- оформления технической документации по Жилому дому в специализированных организациях, документации в контролирующих и согласующих органах.

Указанный перечень не является исчерпывающим, и Застройщик имеет право расходовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по настоящему договору, на иные расходы, связанные со строительством Жилого дома, в том числе возникшие после подписания акта приёма – передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

3.3. Оплата по настоящему Договору производится Участником долевого строительства, до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО ВТБ (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные Акты Российской Федерации» и договором счета-эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Банк ВТБ (Публичное акционерное общество) (далее – Банк), находящимся по адресу: 190000, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (ИНН 7702070139, КПП 997950001, Кор./счет 30101810700000000187 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525187, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, ОГРН 1027739609391), место нахождения Филиала № 6602 ВТБ (Публичное акционерное общество): 620014, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 27.

Депонент: <ФИО ИНВЕСТОРА С ПРЕДСТАВИТЕЛЕМ>.

Бенефициар: общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройтэк-Инвест».

Депонируемая сумма: <СУММА В ВАЛЮТЕ ДОГОВОРА ТЕКСТ>.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 31 марта 2022 года.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или сведений о размещении в ЕИСЖС вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на

открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае если это предусмотрено кредитным договором.

Депонированная сумма перечисляется на счет: ООО «Специализированный застройщик «Стройтэк-Инвест», ИНН 6679019891, КПП 667901001, ОГРН 1126679022755, р/с 40702810613280000211 в филиале Банка ВТБ (ПАО) г. Екатеринбург, к/с 30101810400000000952, БИК 046577952.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации

3.4. Оплата производится Участником долевого участия с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

- платеж в размере **<СУММА ПЕРВОГО ПЛАНОВОГО ПЛАТЕЖА>** вносится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства до **<ДАТА ПЕРВОГО ПЛАТЕЖА> года.**

Цена договора изменению не подлежит, за исключением случаев, указанных в п.4.1.5. и 4.2.3. настоящего Договора

3.5. Моментом исполнения обязательства Участником долевого строительства по оплате цены Договора считается день поступления денежных средств на эскроу-счет, открытый у Эскроу-агента для уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве, а также день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в случае, предусмотренном п. 4.2.3. настоящего Договора.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство Жилого дома;

4.1.2. Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия;

4.1.3. В случае выполнения Участником долевого строительства обязательств по уплате цены настоящего договора передать ему объект долевого строительства по акту приема-передачи для оформления в собственность Участника долевого строительства.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства: акт приема-передачи и справку о полной оплате. Передача документов осуществляется только после выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего договора.

4.1.5. Если в результате обмеров, проведенных органами технической инвентаризации, будет установлено, что суммарная площадь объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, меньше суммарной площади объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежную сумму за фактически не переданные квадратные метры, исходя из стоимости одного квадратного метра суммарной площади объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре, в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента предъявления письменного требования Участником долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Для сдачи настоящего договора на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области предоставить Застройщику нотариально заверенную доверенность на ответственных лиц, назначенных Застройщиком. Оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и предоставить Застройщику квитанцию об оплате государственной пошлины.

В случае электронной регистрации Договора участия в долевом строительстве, указанные в настоящем пункте Договора документы не требуются.

4.2.2. Внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в банке, в объеме и порядке, определенном в разделе 3 настоящего договора.

4.2.3. Если в результате обмеров, проведенных органами технической инвентаризации, будет установлено, что суммарная площадь объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, превышает суммарную площадь объекта долевого строительства, указанную в настоящем Договоре, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику денежные средства за все дополнительные квадратные метры, исходя из цены одного квадратного метра суммарной площади объекта долевого строительства, указанной в настоящем договоре, в течение 10 (Десяти) календарных

дней с момента предъявления письменного требования Застройщиком.

4.2.4. После ввода Жилого дома в эксплуатацию (в том числе при досрочной сдаче жилого дома) принять от Застройщика объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

4.2.5. После подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства обязуется заключить с эксплуатирующей организацией, принявшей Многоквартирный дом в эксплуатацию, договор на коммунальное и техническое обслуживание. С момента подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта, подписанного Застройщиком в порядке, предусмотренном п.5.5. Договора) Участник долевого строительства несет все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства (электроэнергия, тепло-, водоснабжение, налоги и сборы на имущество, содержание, ремонт, охрана и пр.), а также несет все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией, текущим, капитальным ремонтом общего имущества Многоквартирного дома пропорционально его доле в праве на общее имущество Многоквартирного дома согласно выставленным счетам.

4.2.6. Участник долевого строительства за свой счет оплачивает расходы за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства Органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.7. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутри Объекта долевого строительства перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и т.д.), в том числе не производить любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада Многоквартирного дома (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений), а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведение ограждений и прочее) без письменного разрешения Застройщика.

4.2.8. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего договора обязан предоставить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

4.3. Участник долевого строительства вправе:

4.3.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с письменного согласия Застройщика и только после уплаты Участником долевого строительства цены Договора или одновременно с переводом долга на третье лицо в порядке, установленном ФЗ-214.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

4.3.2. Составление и оформление каждого договора/соглашения уступки прав требования по настоящему Договору осуществляется Застройщиком за счет Участника долевого строительства, уступающего свои права.

Сделка по уступки прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, расходы по проведению которой несет Участник долевого строительства и/или третье лицо в соответствии с действующим законодательством РФ.

Не позднее 15 (пятнадцати) дней после государственной регистрации договора/соглашения об уступке прав (требований) по настоящему Договору Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику оригинал договора/соглашения об уступке прав (требований) или его заверенную копию.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия объекта долевого строительства уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия. Информация о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства публикуется на сайте www.stroytek-ek.ru.

Застройщик имеет право досрочно исполнить свое обязательство по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.2. Срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства – не позднее 2 (двух) месяцев с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию путем составления Акта приема-передачи, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору.

5.3. Срок передачи и принятия объекта долевого строительства (период передачи Застройщиком и принятия Участником долевого строительства объекта долевого строительства) – **30**

(тридцать) календарных дней с момента начала передачи.

5.4. Участник долевого строительства, получивший от Застройщика уведомление, указанное в п. 5.1 настоящего договора, в установленном настоящим договором порядке обязуется в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня начала передачи, указанного в уведомлении, приступить к приемке объекта долевого строительства у Застройщика по акту приема-передачи. Срок начала передачи и график осмотра квартир Участниками долевого строительства публикуется на сайте www.stroytek-ek.ru.

5.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства (квартиры) в течение срока, установленного п.5.3. настоящего Договора, либо при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (квартиры) (за исключением случаев, предусмотренных п. 5 ст. 8 ФЗ-214) Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора вправе составить односторонний акт приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры).

При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5.6. Передача объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется только после исполнения им в полном объеме обязательств по уплате Цены договора, и после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.7. При обнаружении при приемке объекта долевого строительства отступлений от условий договора, и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования (в качестве жилого помещения), Застройщик безвозмездно устраняет недостатки в разумный срок.

5.8. Уклонение Участника долевого строительства от подписания акта приёма-передачи квартиры в случае отсутствия недостатков или при наличии недостатков, которые не делают объект долевого строительства непригодным для предусмотренного договором использования (в качестве жилого помещения), является необоснованным.

5.9. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, предусмотренных в п.3.4. настоящего Договора, Застройщик имеет право по письменному требованию взыскать с Участника долевого строительства пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, предусмотренных в п.3.4. настоящего Договора, Застройщик в порядке, предусмотренном ФЗ – 214, имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор. В этом случае участник долевого строительства обязан компенсировать застройщику реально понесённые им расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию договора участия в долевом строительстве.

6.3. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного настоящим Договором срока передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик на основании письменного требования Участника долевого строительства уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены объекта долевого строительства за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое), входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого Акта приема-передачи в Многоквартирном доме.

6.6. Застройщик не несет ответственности за дефекты объекта долевого строительства, произошедшие вследствие выполнения Участником долевого строительства в течение гарантийного срока работ в объекте долевого строительства, затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации объекта долевого строительства, а также иных работ, влекущих изменение проектных характеристик объекта долевого строительства (в т.ч. изменение планировки) без получения в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами РФ соответствующего разрешения на выполнение указанных работ в компетентных органах, проектной организации, организации, осуществляющей эксплуатацию систем электроснабжения, систем отопления и систем водоснабжения.

6.7. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий настоящего договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшим к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, Участник долевого строительства по настоящему договору вправе требовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Возмещение расходов на устранение недостатков Участнику долевого строительства и /или соразмерное уменьшение цены договора настоящим договором не предусмотрено.

6.8. Все изменения и дополнения к настоящему договору имеют юридическую силу при условии их подписания полномочными представителями Сторон, а также их государственной регистрации.

6.9. Стороны направляют уведомления и/или извещения друг другу в порядке, установленном п.п. 9.4. и 9.5. настоящего договора.

6.10. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Исполнение обязательств Сторонами.

7.1.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи.

7.1.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Акта приема-передачи.

7.2. Способы обеспечения исполнения обязательств по Договору.

7.2.1. Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 (ред. от 25.12.2018) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", правила об обеспечении прав требований участников долевого строительства залогом земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома, к правоотношениям по привлечению денежных средств участников долевого строительства путем размещения таких средств на счетах эскроу не применяются.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

8.1.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный в п.2.1. Договора срок передачи такого объекта на два месяца.

8.1.2. Неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве.

8.1.3. Существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

8.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

8.2.1. Прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

8.2.2. Существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе превышение допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, которое может быть установлено в Договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади.

8.2.3. Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед

Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом об участии в долевом строительстве требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, в соответствии с п.5 ст.5 ФЗ-214, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п.8.5. настоящего Договора.

8.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на проведение комплекса кадастровых, регистрационных и иных юридически значимых действий в отношении земельного участка, на котором строится вышеуказанный жилой дом, с кадастровым номером: 66:41:0703007:1956, площадью 32353,02 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, в районе улиц Блюхера – Студенческая – Раевского в г. Екатеринбурге, связанных с формированием из указанного участка новых земельных участков.

9.2. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, предоставление информации об услугах застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилию, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных».

Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных 152-ФЗ РФ «О персональных данных», блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства. Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства настоящего Договора, бессрочно, без оформления дополнительных документов.

9.3. В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса Российской Федерации Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

9.4. В случае изменения адреса и/или реквизитов Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о произошедших изменениях путем направления другой стороне уведомления о произошедших изменениях по почте по адресу, указанному в Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному адресу заказным письмом с уведомлением. Уведомление об изменении адресов и/или реквизитов Сторон указанным в настоящем пункте способом является надлежащим способом уведомления о произошедших изменениях. В случае соблюдения указанного способа извещения уведомившая сторона не несет ответственности за неполучение другой стороной информации об изменении адреса и/или реквизитов уведомляющей об этом стороны.

9.5. В связи с исполнением (неисполнением) Сторонами настоящего Договора устанавливается следующий порядок направления извещений, предусмотренных настоящим Договором, за исключением извещений об уступке прав по настоящему договору, указанных в п. 4.3.1:

- путем передачи надлежаще уполномоченному представителю другой стороны Договора извещения лично. Уполномоченный представитель обязан расписаться в получении извещения, указав дату получения,

свои Ф.И.О.;

• либо путем направления другой стороне извещения по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре (иному адресу, сообщенному предварительно письменно и в установленном настоящим Договором порядке). Почтовое отправление считается полученным с даты, указанной уполномоченным представителем адресата в почтовом уведомлении о вручении корреспонденции. В случае отказа Стороны от получения извещения или уклонения от его получения, датой получения извещения будет считаться дата по истечении пятнадцати рабочих дней с даты отправки одной стороной в адрес другой стороны извещения заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

Извещение, направленное одной стороной настоящего Договора в адрес другой стороны одним из установленных в настоящем пункте способов, считается доставленным надлежащим образом и стороны не вправе ссылаться на его неполучение.

9.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством, по месту нахождения Застройщика и с соблюдением обязательного претензионного порядка урегулирования возникшего спора.

Срок рассмотрения претензии – 30 (Тридцать) календарных дней.

9.7. Извещения и уведомления, направленные указанными в п.п. 9.4 и 9.5 настоящего договора способами, могут дублироваться путем направления по адресу электронной почты, указанному в реквизитах сторон, и на сайте **www.stroytek-ek.ru**.

9.8. Информация о жилом доме (в том числе разрешение на строительство и проектная декларация), информация о получении разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию и готовности объектов долевого строительства к передаче Участникам долевого строительства (в том числе срок начала передачи и график осмотра квартир), а также иная информация для Участников долевого строительства публикуется на сайте www.stroytek-ek.ru и в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

9.9. Рекламные конструкции на Многоквартирном доме не входят в общее имущество Многоквартирного дома и по окончании строительства остаются в собственности Застройщика. Застройщик вправе самостоятельно распорядиться данными рекламными конструкциями.

9.10. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору в полном объеме. Все изменения условий Договора по соглашению сторон оформляются путем подписания дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемыми частями Договора и подлежащих государственной регистрации.

9.11. Настоящий Договор составлен в трех имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах - по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

10.1. Номер, расположение на этаже, технические и ценовые характеристики объекта долевого строительства (Приложение № 1);

10.2. Характеристика отделки и комплектация объекта долевого строительства (Приложение № 2).

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Стройтэк-Инвест» Фактический адрес: 620144, г. Екатеринбург, ул. Сурикова, 53, офис 209 Юридический адрес: 620144, г. Екатеринбург, ул. Сурикова, 53, офис 209 Тел: (343) 290-35-36, 385-95-95, e-mail: info@stroytek-ek.ru ИНН/КПП 6679019891/667901001 ОГРН 1126679022755 Банковские реквизиты: р/с 40702810613280000211 в филиале Банка ВТБ (ПАО) г. Екатеринбург к/с 30101810400000000952, БИК 046577952 в лице Гузеевой Татьяны Викторовны, действующей	Участник долевого строительства: <ДАнные КЛИЕНТОВ ДЛя ПОДПИСИ 9>
---	--

на основании доверенности _____/Т.В. Гузеева/ М.П.	
---	--

С проектной декларацией ознакомлен:

Участник долевого строительства _____ (_____)
Подпись, Ф.И.О

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору участия в долевом строительстве
№<НОМЕР ДОКУМЕНТА БЕЗ ПОСТФИКСА> от
<ДАТА ДОКУМЕНТА> года

**НОМЕРА, РАСПОЛОЖЕНИЕ НА ЭТАЖЕ, ТЕХНИЧЕСКИЕ И ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
 ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Жилой дом – односекционный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на 1-2 этажах (№4.1 по ПЗУ) и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой с блоком кладовых (№4.2 по ПЗУ), расположенный по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, в районе улиц Блюхера – Студенческая – Раевского в г. Екатеринбурге.

№ кв.	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь, кв.м.	Площадь квартиры без лоджии, балкона, кв.м.	Площадь лоджии, кв.м., без применения понижающего коэффициента 0,5	Площадь балкона, кв.м., без применения понижающего коэффициента 0,3	Суммарная площадь квартиры с лоджией или балконом (коэф. лоджии=0,5, коэф. балкон=0,3), кв.м.	Стоимость за кв.м. суммарной площади, руб.	Стоимость квартиры, руб.
<УСЛОВНЫЙ НОМЕР КВАРТИРЫ>	<ЭТАЖ>	<КОМНАТНОСТЬ>	<ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ>	<ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ>	<ПЛОЩАДЬ ЛОДЖИЙ>	<ПЛОЩАДЬ БАЛКОНОВ>	<ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ С ЛЕТНИМИ>	<ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА В ВАЛЮТЕ ДОГОВОРА>	<СУММА ДОГОВОРА>

<ПОЭТАЖНАЯ ПЛАНИРОВКА>

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ /Т.В. Гузеева/
М.П.

_____ /_____
Подпись, Ф.И.О

Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства

1. Внутренняя отделка:

1.1. Полы:

- В жилых помещениях (комнаты) – ламинат с установкой плинтуса ПВХ;
- В прихожих и кухнях - ламинат с установкой плинтуса ПВХ;
- В санузлах – керамическая плитка;

1.2. Потолки:

- В комнатах, на кухнях – затирка, шпаклевка, покраска водоэмульсионной краской. Высота потолка в чистоте 2,6 м.;
- В коридорах, санузлах, прихожих – натяжной потолок. Высота потолка 2,5 м.;
- Потолок лоджии (балкона) – затирка, покраска водоэмульсионной краской.

1.3. Стены:

- Оклеивка стен квартиры обоями;
- Стены в санузлах – покраска.

1.4. Окна:

- Оконные блоки: из металлопластикового профиля белого цвета с двухкамерным стеклопакетом, подоконники пластиковые.

2. Конструктивные работы:

- Остекление лоджий (балконов) – по проекту;
- Установка внутриквартирных дверей в комплекте с наличниками без фурнитуры;
- Установка металлических входных дверей;
- Установка подоконников.

3. Инженерное оборудование:

- Индивидуальные квартирные счетчики;
- Монтаж водопровода и канализации с установкой запорной арматуры;
- Отопительные приборы – по проекту;
- Счетчики холодной и горячей воды, приборы учета расхода тепла на отопление - в этажных холлах для каждой квартиры;
- Установка оконечных устройства розеток и выключателей;
- Установка унитаза – 1 шт., умывальника – 1 шт., смесителя – 1 шт. Ванна не устанавливается;
- Электрический полотенцесушитель – не устанавливается, передается Участнику долевого строительства при передаче объекта долевого строительства.

4. Слаботочные сети:

- Домофонная связь доведена до квартиры.

Застройщик вправе производить замену материалов и оборудования, указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств.

Застройщик:

_____/Т.В. Гузеева/
М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____
Подпись, Ф.И.О